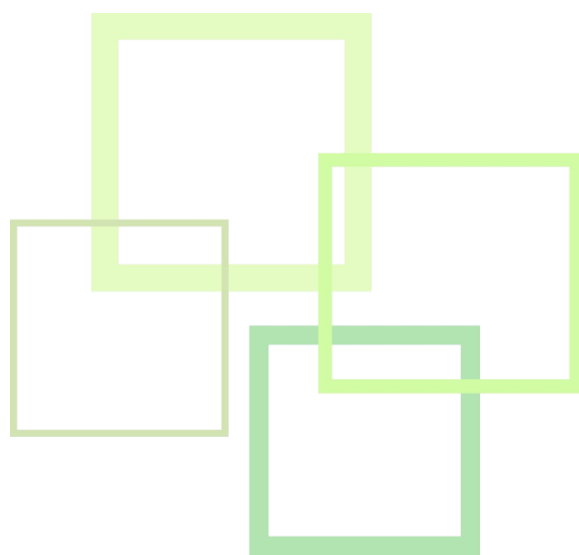


ÚZEMNÍ PLÁN  
**PANENSKÉ  
BŘEŽANY**



**OBJEDNATEL:****Obec Panenské Břežany**

zastoupená starostou Mgr. Martinem Hakaufem

Hlavní 17, 25070 Panenské Břežany

pověřený zastupitel Mgr. Martin Hakauf

**POŘIZOVATEL:****OÚ Panenské Břežany**

Hlavní 17, 25070 Panenské Břežany

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

perglerova.renata@gmail.com

**ZPRACOVATEL:****Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

**AUTOŘI:**

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Tereza Švárová

Ing. Václav Jetel st.

Ing. Petr Kohoutek

Ing. arch. Zuzana Boušková

NOZA s.r.o.

.....  
podpis a autorizační razítko**Ing. Václav Jetel**  
autorizovaný architekt pro územní plánování

## SEZNAM DOKUMENTACE

dle Přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

### I. Obsah návrhu (výroku) územního plánu:

#### I.A Textová část územního plánu

#### I.B Grafická část územního plánu

I.1 Výkres základního členění území – 1: 5 000

I.2 Hlavní výkres – 1: 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1: 5 000

### II. Obsah odůvodnění územního plánu:

#### II.A Textová část odůvodnění územního plánu

#### II.B Grafická část odůvodnění územního plánu

II.1 Koordinační výkres – 1: 5 000

II.2 Výkres širších vztahů – 1: 100 000

II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5 000

Zastupitelstvo obce Panenské Břežany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

**vydává usnesením zastupitelstva č. 09-29/03/2023/ZO obce Panenské  
Břežany ze dne 29.03.2023**

**ÚZEMNÍ PLÁN PANENSKÉ BŘEŽANY**

**formou opatření obecné povahy.**

**OBSAH:**

a)	vymezení zastavěného území.....	6
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	6
	<i>b.1) hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce .....</i>	<i>6</i>
	<i>b.2) hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot.....</i>	<i>7</i>
c)	urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	9
	<i>c.1) návrh urbanistické koncepce .....</i>	<i>9</i>
	<i>c.2) vymezení zastavitelných ploch a koridorů.....</i>	<i>9</i>
	<i>c.3) vymezení ploch přestavby .....</i>	<i>11</i>
	<i>c.4) vymezení ploch změn v nezastavěném území .....</i>	<i>11</i>
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	13
	<i>d.1) dopravní infrastruktura.....</i>	<i>13</i>
	<i>d.2) technická infrastruktura.....</i>	<i>14</i>
	<i>d.3) občanské vybavení.....</i>	<i>15</i>
	<i>d.4) veřejná prostranství.....</i>	<i>16</i>
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	17
	<i>e.1) návrh koncepce uspořádání krajiny .....</i>	<i>17</i>
	<i>e.2) návrh systému ÚSES.....</i>	<i>17</i>
	<i>e.3) prostupnost krajiny .....</i>	<i>19</i>
	<i>e.4) protierozní opatření .....</i>	<i>19</i>
	<i>e.5) vodní hospodářství a opatření proti povodním.....</i>	<i>19</i>
	<i>e.6) koncepce rekreačního využívání krajiny.....</i>	<i>19</i>
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	20
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	47
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	48
i)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	48
j)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	48

- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ..... 48
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání..... 49
- m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 56

**Opatření obecné povahy  
Územní plán Panenské Břežany  
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Panenské Břežany

Datum nabytí účinnosti: .....

Požizovatel: Obecní úřad Panenské Břežany

Oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Podpis a razítko: .....

**a) vymezení zastavěného území**

- a) Zastavěné území bylo vymezeno na základě skutečného stavu území k 1.4.2021. Je zobrazeno v grafické části územního plánu ve výkresech:
- I.1 Výkres základního členění území;
  - I.2 Hlavní výkres;
  - II.1 Koordinační výkres;
  - II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

**b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je graficky promítnuta do hlavního výkresu (I.2) a koordinačního výkresu (II.1).

**b.1) hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce**

- a) Formulace celkové koncepce rozvoje obce vychází a respektuje strategické dokumenty a ÚPD schválené státem (PÚR ČR), Středočeským krajem (ZÚR SK) a obcí Panenské Břežany.
- b) Základní obecné zásady koncepce rozvoje území obce, které nesmí být v rozporu se změnami využití území, se stanovují takto:
- Vymezit regionální prvky ÚSES;
  - zajistit ochranu přírody a krajiny;
  - vytvářet podmínky pro zvýšení úrovně kvality životního prostředí;
  - při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
  - vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
  - podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury;
  - vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (brownfields);
  - hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
  - záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření;
  - respektovat kvalitní přírodní a krajinné prvky území, chránit je a rozšiřovat;
  - vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) na území, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy;
  - zlepšovat vnitřní a vnější dopravní vazby v území s ohledem na rozvoj obce a sousedních obcí;
  - při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny;

- ❑ úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;
- ❑ vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod;
- ❑ vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví;
- ❑ vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi - s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy;
- ❑ vymezovat plochy pro bydlení s takovými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území, které nenaruší krajinný ráz území, s respektem na stávající zástavbu obce, s ohledem na zkvalitnění dopravních vazeb a technického vybavení území.

## **b.2) hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot**

- a) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot plně respektuje platné koncepční materiály z oblasti životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany kulturního dědictví a civilizačních hodnot.
- b) Ve veřejném zájmu je nezbytné chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

### ***b.2.1) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:***

- ❑ respektovat limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“), a pozemků určených k plnění funkce lesa (dále „PUPFL“);
- ❑ minimalizovat zábory ZPF s vyšším stupněm ochrany;
- ❑ vymezit jako důležitý prvek ochrany přírody lokální územní systém ekologické stability (dále „ÚSES“) v návaznosti na vymezené prvky regionálního ÚSES, které jsou návrhem zpřesněny;
- ❑ vymezit rozvojové plochy izolační zeleně pro zvýšení ekologické stability území a k ochraně stávajících významných přírodních hodnot;
- ❑ respektovat a chránit území se zvýšenou ochranou krajinného rázu a typické krajinné prvky;
- ❑ ochrana vodních ploch a toků;
- ❑ ochrana významných krajinných prvků registrovaných a ze zákona;
- ❑ nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny;
- ❑ umístování staveb provádět s ohledem na možnosti zachování hodnotných perspektivních dřevin stromového patra.

### ***b.2.2) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:***

- ❑ modernizovat a rozvíjet dopravní infrastrukturu pro zajištění plně funkčního dopravního subsystému obce s vybudováním nových a úpravou stávajících místních obslužných komunikací, cyklostezek a pěších tras;

- ❑ rekonstruovat a rozvíjet spolehlivou technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel obce a nároků nových zastavitelných ploch.

***b.2.3) Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:***

- ❑ respektovat limity využití území v oblasti ochrany památkové péče – ochrana nemovitých kulturních památek;
- ❑ chránit a rozvíjet urbanisticky hodnotná území sídla;
- ❑ zajistit dostatečný rekreační potenciál území zajištěním přístupnosti kulturních památek a hodnotných území.



### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### c.1) návrh urbanistické koncepce

- Urbanistická koncepce územního plánu Panenské Břežany respektuje stávající stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla založenou na historickém půdorysu sídla doplněnou o rozsáhlá monofunkční území bydlení.
- Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení, smíšené obytné a občanské vybavenosti a plochy výroby a skladování; doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury (doprava, technická infrastruktura a veřejná prostranství) s dostatečnou výkonovou rezervou, v souladu s ochranou a rozvojem stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Urbanistická koncepce je promítnuta do vymezených zastavitelných ploch, systému sídelní zeleně a vymezených územních rezerv.
- Graficky je urbanistická koncepce vyjádřena v Hlavním výkresu č. 1.2 prostřednictvím vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

#### c.2) vymezení zastavitelných ploch a koridorů

- Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy a koridory, které jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o způsobu jejich využití, specifických podmínkách, orientační výměře a zdroji, ze kterého byl návrh převzat pro účely vyhodnocení vlivů na životní prostředí a předpokládané zábory půdního fondu.

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
Z1	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	Respektovat radioreléovou trasu.	0,67	nový návrh
Z2	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	Respektovat radioreléovou trasu, ochranné pásmo letiště a areál Dolního zámku. Část pozemku se nachází na území s archeologickými nálezy.	2,77	ÚPO
Z3	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	Respektovat charakter sousední zástavby a investice do půdy. Respektovat ochranné pásmo vedení elektrické sítě, ochranné pásmo letišť.	0,98	ÚPO
Z4	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Respektovat charakter sousední zástavby. Respektovat navrženou plochu na rozhraní s volnou krajinou a stávající LBK 9. Respektovat vedení radioreléové trasy.	4,46	ÚPO
Z5	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBC 20. Plocha určená pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	1,60	ÚPO
Z6	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Respektovat charakter sousední zástavby. Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK 9. Část území leží v místě s archeologickými nálezy.	1,05	ÚPO

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]	zdroj
Z7	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK 9, ochranná pásma letiště Vodochody, vzdálenost 50 m od okraje lesa. Přeložit trasu VN nebo respektovat jeho ochranné pásmo.	0,77	ÚPO
Z9	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Respektovat charakter okolní zástavby. Respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa. Konkrétní záměr zástavby předložit OŽP KÚ Středočeského kraje k vyjádření zda bude nutné posouzení EIA.	0,73	ÚPO
Z10	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	Podmínky využití území prověřit zpracováním regulačního plánu (RP2). Plocha určená k umístění izolovaných rodinných domů a jednoho polyfunkčního objektu. Respektovat ochranná pásma letišť. Část území se nachází v místech archeologických nálezů. Respektovat pozitivní znaky kulturní krajiny v okolí areálu Dolního zámku. Respektovat odstupovou vzdálenost 20 m od okraje lesa v rámci ochrany PUPFL.	1,71	ÚPO
Z11	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Respektovat charakter sousední zástavby. Respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny vč. podmínek pro zajištění funkčnosti LBC 21. Plocha určená k umístění izolovaných rodinných domů. Respektovat ochranná pásma letišť.	1,14	ÚPO
Z13	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Respektovat charakter sousední zástavby. Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK 9. Část území leží v místě s archeologickými nálezy.	0,36	ÚPO
Z14	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	Respektovat vymezené limity území jako je ochranné pásmo dálnice D8, navržené místní komunikace (koridor), vzdálenost 50 m od okraje lesa a ochranná pásma letiště s vymezenými osami vzletových a přistávacích drah a venkovní vedení elektrické sítě VN. Výstavbu je nutné koordinovat s územní rezervou R5, která plní veřejný zájem. Součástí plochy je vymezen koridor CNU5, nejen pro obsluhu stabilizovaných ploch rekreace RI, který je nutno respektovat.	1,88	ÚPO
Z16	VL	VÝROBA LEHKÁ	Respektovat ochranná pásma letiště Vodochody. Přeložit trasu VN nebo respektovat jeho ochranné pásmo.	0,37	Částečně ÚPO

Tab. 1 Zastavitelné plochy

kód koridoru	Typ koridoru	popis koridoru	orientační výměra [ha]
CNU3	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor dopravní infrastruktury pro obsluhu jižní lokality obce a propojení ulic Vilová a Ke Studánce.	0,14

<b>CNU4</b>	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor dopravní infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch pro bydlení v jižní části obce a jejich napojení na stávající dopravní síť.	0,59
<b>CNU5</b>	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor dopravní infrastruktury pro doplnění obslužné komunikace od ulice Hlavní ke stávajícím plochám rekreace v jihozápadní části území.	0,17
<b>CNU7</b>	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor dopravní infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch pro občanské vybavení	0,24
<b>CNU8</b>	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor dopravní infrastruktury pro vybudování obsluhu stávajících pozemků pro bydlení a územní rezervy.	0,20
<b>CNZ-VRT</b>	Koridor nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace	Koridor dopravní infrastruktury pro železniční vysokorychlostní trať – rychlé spojení Praha-Drážďany.	96,15

Tab. 2 Navržené koridory

- b) Plochy změn jsou zobrazeny v grafické části územního plánu kódem a grafickou symbolikou plošného jevu.
- c) **Zastavitelné plochy musí být zastavovány postupně směrem od zastavěného území.**

### **c.3) vymezení ploch přestavby**

- a) Návrh ÚP nevymezuje plochy přestavby.

### **c.4) vymezení ploch změn v nezastavěném území**

- a) Návrh ÚP stabilizuje uvnitř zastavěného území plochy sídelní zeleně ZZ a ZU.
- b) ÚP stanovuje pro zajištění minimálního podílu sídelní zeleně koeficient zeleně – viz kap. f).
- c) ÚP vymezuje plochy změn v nezastavěném území, které spoluvytváří celkovou základní koncepci systému sídelní zeleně společně s vymezením prvků ÚSES. Plochy jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o způsobu jejich využití a orientační výměře.

kód plochy	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	specifické koncepční podmínky	orientační výměra [ha]
<b>K2</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí RBK 1132. Respektovat vedení sítí technické infrastruktury.	11,50
<b>K3</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBK 9.	0,20
<b>K4</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Část plochy je součástí LBK 9.	0,98
<b>K5</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Respektovat vedení sítí technické infrastruktury.	0,79
<b>K7</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBC 21.	1,96

<b>K8</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Respektovat vedení sítí technické infrastruktury.	0,64
<b>K9</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBK 9.	0,96
<b>K10</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBK 36.	2,58
<b>K11</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBK 20.	2,33
<b>K12</b>	NP	PŘÍRODNÍ	Plocha je součástí LBK 9.	1,09
<b>K13</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Respektovat vedení sítí technické infrastruktury.	0,68
<b>K14</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Respektovat vedení sítí technické infrastruktury.	0,21
<b>K15</b>	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY	Respektovat návaznost na RBK 1132 a plochu investic do půdy.	1,00
<b>K16</b>	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Pás izolační zeleně v min. šířce 5m pro odclonění hluku z výrobních provozů. Respektovat ochranná pásma leteckých zařízení a osy vzletových a přistávacích drah.	0,19

Tab. 3 Plochy změn v krajině

- d) Plochy změn v krajině jsou zobrazeny v grafické části, kde jsou jednotlivé plochy označeny kódem a grafickou symbolikou plošného jevu.
- e) V rámci návrhu pozemních komunikací a veřejných prostranství vymezovat plochy pro umístění sídelní zeleně.

## **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **d.1) dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkrese č. I.2 a v Koordinačním výkrese č. II.1.

#### ***d.1.1) silniční doprava***

- a) Územní plán vymezuje koridor **CNU3** pro umístění místní komunikace pro zajištění obslužnosti zastavěného území.
- b) Územní plán vymezuje koridor **CNU4** pro umístění místní komunikace pro zajištění obslužnosti rozvojové plochy Z4, v návaznosti na stávající komunikace (ulice Ke Křížku a Ke Studánce).
- c) Územní plán vymezuje koridor **CNU5** pro umístění místní komunikace pro zajištění obslužnosti ploch rekreace, v návaznosti na stávající komunikaci (ulice Hlavní).
- d) Územní plán vymezuje koridor **CNU7** pro umístění místní komunikace pro zajištění obslužnosti rozvojových ploch občanské vybavenosti Z5 (OS) a Z9 (OS), v návaznosti na stávající komunikaci (ulice Hlavní).
- e) Územní plán vymezuje koridor **CNU8** pro umístění místní komunikace pro zajištění obslužnosti stabilizovaných ploch pro bydlení a plochy územní rezervy R2.
- f) Ostatní rozvojové plochy budou dopravně napojeny ze stávajících silnic a místních komunikací.

#### ***d.1.2) pěší doprava***

- a) Návrh územního plánu nevymezuje specifické plochy pro pěší a turistické cesty.
- b) Na nových veřejných prostranstvích musí být vymezovány samostatné komunikace pro pěší v minimální normové šířce.

#### ***d.1.3) cyklistická doprava***

- a) Návrh územního plánu vymezuje nové cyklostezky **CS1** (WD2), **CS2** (WD1) a cyklotrasy navazující na sousední obce.
- b) Podél komunikace II/608, po pravé straně ve směru na Prahu, je umožněno umístit cyklostezku.

#### ***d.1.4) doprava v klidu***

- a) Návrh ÚP nevymezuje nové plochy pro parkování.
- b) Pro rozvojové plochy platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích ve smyslu platných zákonných předpisů.

#### ***d.1.5) dopravní zařízení***

- a) Návrh ÚP nevymezuje nové plochy pro dopravní zařízení.

**d.1.6) veřejná doprava**

- a) Stávající systém veřejné dopravy je stabilizovaný a zůstane zachován.

**d.1.7) železniční doprava**

- a) ÚP vymezuje koridor **CNZ-VRT** pro stavbu VRT Praha – Lovosice.

**d.2) technická infrastruktura**

- a) Nové úseky inženýrských sítí technické infrastruktury budou vedeny výhradně ve veřejných prostorech.
- b) Návrh ÚP respektuje ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury. Ve výkrese jsou zakreslena jen pokud to umožňuje měřítko výkresu.
- c) Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle platných norem.
- d) Stabilizovaná koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v Koordinačním výkrese č. II.1.

**d.2.1) vodní hospodářství****d.2.1.1) Zásobování vodou**

- a) ÚP nemění koncepci zásobování vodou.
- b) Návrhové plochy budou napojeny na veřejný vodovod (pokud je to technicky možné) prodloužením stávajících vodovodních řadů.
- c) Stávající zdroje požární vody zůstanou zachovány. V rozvojových plochách budou na vodovodní řady osazeny požární hydranty podle platných předpisů.

**d.2.1.2) Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)**

- a) ÚP nemění koncepci kanalizace, která je po intenzifikaci ČOV stabilizovaná.
- b) Návrhové plochy budou napojeny na veřejnou kanalizaci, zakončenou ČOV (pokud je to technicky možné). Napojení bude provedeno prodloužením stávajících kanalizačních stok.
- c) Dešťové vody z jednotlivých objektů musí být likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí.
- d) Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch likvidovat ve vhodných plochách, co nejbližší místu jejich spádu, nebo svést do nejbližších vhodných recipientů.

**d.2.2) energetika**

- a) Energetická koncepce navržených rozvojových ploch se zakládá na dvojcestném zásobování energiemi, a to :
  - elektrická energie + zemní plyn;
  - elektrická energie + obnovitelné zdroje energie pro vytápění.

- b) Pro každý nově umísťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací na plochách s funkcí smíšenou obytnou) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou.
- c) Provoz stacionárních zdrojů znečištění ovzduší je nutné provozovat za podmínek stanovených zákony a prováděcími předpisy.

#### d.2.2.1) Zásobování elektrickou energií

- a) Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizován, vyhovuje i pro návrhové období.

#### d.2.2.2) Zásobování plynem

- a) Stávající systém zásobování plynem je stabilizovaný a zůstane zachován.
- b) Návrhové plochy budou napojeny na plynovodní síť (pokud je to technicky možné) prodloužením stávajících tras STL plynovodu.

#### d.2.2.3) Zásobování teplem

- a) Stávající systém vytápění, využívající zemní plyn jako hlavní topné médium, zůstává zachován. Je žádoucí jeho doplnění využíváním obnovitelných a netradičních zdrojů energie.

### **d.2.3) elektronické komunikace a zařízení**

- a) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.

### **d.2.4) odpadové hospodářství**

- a) Stávající systém vyhovuje i pro návrhové období a zůstane zachován.
- b) V rozvojových plochách budou vymezeny plochy pro sběrné nádoby na tříděný odpad v dostatečném počtu s ohledem na docházkovou vzdálenost.
- c) Odpady vznikající v souvislosti s výstavbou budou separovány a prioritně využity nebo recyklovány, v případě nemožnosti využití budou likvidovány podle platných právních předpisů.

### **d.3) občanské vybavení**

- a) Návrh ÚP respektuje stávající plochy občanského vybavení.
- b) Územní plán vymezuje plochu **Z3** pro umístění základní občanské vybavenosti a plochu **Z14** pro umístění komerční vybavenosti.
- c) Územní plán vymezuje plochy **Z5**, **Z7** a **Z9** pro umístění sportovišť vč. objektů pro tělovýchovu a sport.
- d) V rámci řešení požadavků ochrany obyvatelstva územní plán stanovuje v rozsahu §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. tato opatření:
  - I. *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní* – Správní území obce se nenachází v záplavovém území.
  - II. *Zóny havarijního plánování* – ÚP nevymezuje zóny havarijního plánování.
  - III. *Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události* – ÚP respektuje plán civilní ochrany obyvatelstva, chrání objekty určené k ukrytí obyvatelstva a bude řešeno dohnotením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby.

- IV. *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování* - V případě ohrožení bude evakuace obyvatelstva probíhat z veřejných prostranství a budov v majetku obce. Ubytování obyvatelstva bude realizováno v ubytovacích zařízeních a v civilních úkrytech. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.
- V. *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci* – ÚP chrání objekty skladů v objektech občanské vybavenosti – obecní úřad.
- VI. *Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce* – pro účely dočasného uskladnění nebezpečných látek bude sloužit plocha pozemku parc. č. 248 k.ú. Panenské Břežany.
- VII. *Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události* – ÚP v rámci své podrobnosti a působnosti nemůže stanovit práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, což je úkolem krizového plánu obce.
- VIII. *Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území* – Návrh ÚP nepřipouští vznik skladovacích ploch nebezpečných látek.
- IX. *Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií* - Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude prováděno z veřejného vodovodu obce, cisternami, balenou vodou popř. ze soukromých studen (včetně průběžné kontroly). Pro nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování je nutné zajistit v rámci Integrovaného záchranného systému. Nově navrhované zastavitelné plochy obce je nutno zabezpečit dostatečným zásobováním požární vodou a návrhem přístupových komunikací min. šíře 3 m pro požární techniku.

#### **d.4) veřejná prostranství**

- a) Návrh ÚP respektuje stávající plochy veřejných prostranství (PP).
- b) ÚP vymezuje koridory **CNU3, CNU4, CNU5, CNU7, CNU8** pro rozšíření místních komunikací a dopravní obslužnosti území.



e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

#### e.1) návrh koncepce uspořádání krajiny

- a) Ve správním území obce Panenské Břežany jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy, které jsou nositeli koncepce uspořádání krajiny:
- vodní plochy a toky (WT);
  - zemědělské (AZ);
  - lesní (LE);
  - přírodní (NP);
  - smíšené nezastavěného území (MN).
- b) Stanovené krajinné plochy mají za cíl vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny, její prostupnost a návaznost na urbanizovaná území obce. Dále mají za cíl umožnit navrhovanou výstavbu s co nejmenšími dopady do krajiny a co s největší mírou kompenzačních opatření za zábor krajiny.
- c) Návrh ÚP ukládá respektovat významné krajinné prvky ze zákona, kterými jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Dále ukládá respektovat významné krajinné prvky registrované, kterými jsou na tomto území VKP **Park u horního zámku** (zámecký park s lipovou alejí), VKP **K Břežanskému háji** (remíz v poli, křoviny, refugium) a VKP **Na Kočáku II.** (skupina pěti návrší (pahorků) se stepními společenstvy, v polích, výskyt šípku, refugium, stanoviště lovné zvěře, ochrana genofondu).
- d) ÚP ukládá doplnit podél cest a ve vhodných místech na zemědělských honech linií liniovou doprovodnou zeleň a obnovit polní cesty v rámci dostupnosti a prostupnosti krajiny.

#### e.2) návrh systému ÚSES

- a) Územní plán upřesňuje vymezení následně uvedených skladebných částí územního systému ekologické stability vymezených Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje na regionální úrovni a stanovuje pro ně cílový stav:

Označení	Cílový stav
Regionální biokoridor RBK 1132 Beckov – Kopeč	Přirozené stromové porosty, extenzivně využívané louky, vodní tok, sadovnický upravené porosty

Tab. 4 Prvky ÚSES na regionální úrovni

- b) Územní plán vymezuje následující skladebné prvky ÚSES na lokální úrovni a stanovuje jejich cílové využití:

Označení, název	Cílový stav
Lokální biocentrum LBC 20	Ochrana lesního společenstva s přirozenou druhovou skladbou, omezování AK
Lokální biocentrum LBC 21	Postupné vytvoření lesního společenstva s přirozenou druhovou skladbou
Lokální biokoridor LBK 9	Výsadba přirozených druhů dřevin

Označení, název	Cílový stav
Lokální biokoridor LBK 19	Mimo les výsadba původních druhů dřevin
Lokální biokoridor LBK 20	Výsadba původních druhů dřevin
Lokální biokoridor LBK 36	Výsadba původních druhů dřevin, revitalizace původního toku
Lokální biokoridor LBK 38	Výsadba původních druhů dřevin

Tab. 5 Prvky ÚSES na lokální úrovni

- c) Územní plán vymezuje pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES tyto plochy změn v krajině:

Označení	Využití plochy	Skladebná část
K2	NP	RBK 1132
K3	NP	LBK 9
K7	NP	LBC 21
K9	NP	LBK 9
K10	NP	LBK 36
K11	NP	LBK 20
K12	NP	LBK 9
K13	NP	LBK 38

Tab. 6 Plochy změn v krajině pro založení a funkčnost prvků ÚSES

- d) Ve skladebných částech ÚSES:
- s využitím ploch přírodní (NP), vodní plochy a toky (WT) a lesní (LE) nelze umístit stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 zákona s výjimkou stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek; umístění těchto staveb je možné za podmínky, že nebude omezena funkčnost skladebné části v systému;
  - s využitím plocha zemědělská (AZ) nelze umístit stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 zákona s výjimkou stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek; umístění těchto staveb je možné za podmínky, že nebude omezena funkčnost skladebné části v systému. Zároveň je doporučeno umístění přírodních krajinných prvků – meze, remízky;
  - s využitím ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU) a zeleň ochranná a izolační (ZO) lze umístit pouze pěší cesty, mobiliář a herní prvky a nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu,
  - s využitím plocha rekreace individuální (RI) se v této ploše prvek ÚSES přerušuje, kvůli nefunkčnosti prvku; pro budoucí využití doporučeno zrušení oplocení pro opětovné navrácení funkčnosti;
  - s využitím plocha vodní a vodohospodářská lze umístit pouze nezbytné vodohospodářské objekty, na vodní ploše je dále možné umístit malé pláže a mola pro koupání;
- e) Biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech ÚSES a jejich případné hospodářské využití budou prováděny s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES pro ekologickou stabilitu území a zvýšení biodiverzity.

### **e.3) prostupnost krajiny**

- a) Prostupnost krajiny se zajišťuje primárně sítí silnic a účelových komunikací, u kterých se navrhuje doplnění liniovou zelení jako ochranného prvku těchto komunikačních tras a zároveň jako zvýšení ekologické stability přiléhajících území.
- b) Součástí řešení zastavitelných ploch musí být zajištění prostupnosti území pomocí pěších a cyklistických tras do volné krajiny.
- c) Pro zlepšení orientace v krajině se doporučuje zřizovat při komunikacích mobiliář s informačními prvky.

### **e.4) protierozní opatření**

- a) Rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány; naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability.
- b) V místech vzniku lokálních záplav a splavování půdy vytvořit účinné protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy, izolační zeleň).

### **e.5) vodní hospodářství a opatření proti povodním**

- a) V řešeném území nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření a nenachází se zde žádná území ohrožená povodněmi.
- b) V nově zastavitelných plochách se ukládá dešťové vody odvádět do místní vodoteče napojením na dešťovou kanalizaci nebo systémem struh, příkopů a propustků jako je řešeno ve stávajícím zastavěném území.
- c) Pozemky, na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, včetně veškerých zaústění do recipientu.
- d) Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území musí zůstat srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v tocích.

### **e.6) koncepce rekreačního využívání krajiny**

- a) Pro rekreační využívání krajiny ÚP vymezuje cyklostezky (CS1, CS2) a cyklotrasy a umožňuje umístění cyklostezky po pravé straně, ve směru na Prahu, komunikace II/608.
- b) ÚP vymezuje stávající plochy rekreace individuální (RI) na západě území, podél dálnice D8. V jižní části návrh ÚP vymezuje koridor CNU5 pro umístění obslužné komunikace k zajištění dostupnosti plochy rekreace.

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) Návrh ÚP stanovuje členění ploch (podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s rozdílným způsobem využití pomocí:
- § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
  - Standard vybraných částí územního plánu (metodický pokyn MMR ČR).
- b) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je graficky zobrazeno v hlavním výkrese (I.2) a koordinačním výkrese (II.1). U ploch změn je vždy grafická vizualizace (barevné označení) doplněna o příslušnou textovou zkratku (kód plochy), u stabilizovaných ploch je pro přehlednost textová zkratka umístěna jen ve vybraných plochách.
- c) Návrh ÚP Panenské Břežany vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

kód plochy	typ plochy
<i>(§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ</i>	
<b>BI</b>	<b>BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ</b>
<b>BV</b>	<b>BYDLENÍ VENKOVSKÉ</b>
<i>(§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE</i>	
<b>RI</b>	<b>REKREACE INDIVIDUÁLNÍ</b>
<i>(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</i>	
<b>OV</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ</b>
<b>OK</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ</b>
<b>OS</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT</b>
<i>(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</i>	
<b>PP</b>	<b>VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</b>
<i>(Standart ÚP) PLOCHY ZELENĚ</i>	
<b>ZU</b>	<b>ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>
<b>ZZ</b>	<b>ZELEŇ – ZAHRADY A SADY</b>
<b>ZO</b>	<b>ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ</b>
<i>(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</i>	
<b>SV</b>	<b>SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</b>
<i>(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</i>	
<b>DS</b>	<b>DOPRAVA SILNIČNÍ</b>
<b>DD</b>	<b>DOPRAVA DRÁŽNÍ</b>
<i>(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</i>	
<b>TW</b>	<b>VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ</b>
<b>TE</b>	<b>ENERGETIKA</b>

(§11 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

**VL VÝROBA LEHKÁ**

**VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

**HX SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ**

(§13 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

**WT VODNÍ PLOCHY A TOKY**

(§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

(§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY LESNÍ

**LE PLOCHY LESNÍ**

(§16 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY PŘÍRODNÍ

**NP PLOCHY PŘÍRODNÍ**

(§17 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**MN PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- d) Návrh ÚP zařazuje každý pozemek správního území obce do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, čímž závazně stanovuje jejich hlavní využití a dále definuje přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky plošného a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- e) Návrh ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

## PLOCHY BYDLENÍ

**BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

(subtyp §4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně;
- ❑ pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné;
- ❑ stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování s vysokou hlučností provozu;
- ❑ pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m<sup>2</sup>;
- ❑ pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - zástavba musí respektovat výškovou hladinu a charakter současné zástavby;
  - dominanty nejsou přípustné;
  - maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví se šikmou střechou se sklonem 30° až 40°, střechy polovalbové a sedlové s pálenou krytinou, zachovávající charakter převažující zástavby obce. Zároveň je stanovena maximální výška staveb 9 m (od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po hřeben střechy);
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>;
  - max. 1 bytová jednotka (byt) na 1 stavbu pro bydlení;
  - max. index zastavění území 0,4;
  - min. index zeleně 0,4.

## PLOCHY BYDLENÍ

**BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ**

(subtyp §4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ území pro individuální formy bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky rodinných domů;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné;
- ❑ stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování;
- ❑ pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m<sup>2</sup>;
- ❑ pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci;
- ❑ čerpací stanice pohonných hmot.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby;
- ❑ další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například pozemky pro nerušící výrobu a služby.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - zástavba bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemního podlaží + podkroví se šikmou střechou se sklonem 30° až 40°, střechy polovalbové a sedlové s pálenou krytinou, zachovávající charakter převažující zástavby obce. Zároveň musí být respektována maximální výška staveb 9 m (od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po hřeben střechy);
  - zástavba musí respektovat výškovou hladinu a charakter současné zástavby;
  - dostavby proluk a nezastavěných ploch v plochách stabilizovaných jsou přípustné pouze za předpokladu, že nedojde k takovému narušení urbanistické koncepce a kontextu lokality a zaboru veřejných prostranství, které by negativně ovlivnilo kvalitu dotčeného prostředí. V případě pochybnosti o narušení urbanistické koncepce, kontextu lokality a přiměřenosti zaboru veřejných prostranství je třeba výstavbu ověřit pořízením územní studie a jejím přiměřeným projednáním;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>;
  - max. 1 bytová jednotka (byt) na 1 stavbu pro bydlení;
  - max. index zastavění území 0,4;
  - min. index zeleně 0,4.

## PLOCHY REKREACE

**RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**

(subtyp §5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit.

**Přípustné využití:**

- ❑ stavby a zařízení slučitelné s provozem zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky a chatky);
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ využití pozemků, umístění staveb a zařízení nesouvisející s hlavním využitím nebo podmíněně přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ účelové stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím za podmínky, že jsou slučitelné s rekreací a nesnižují kvalitu životního prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- ❑ regulace zástavby:
  - zástavba bude vždy řešena jako přízemní s podkrovím o maximální výměře zastavěné plochy hlavní stavby do 100 m<sup>2</sup>;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m<sup>2</sup>;
  - max. index zastavění území 0,15;
  - min. index zeleně 0,8;
- ❑ stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez omezení užívat, opravovat apod.



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
**OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

(subtyp §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení ve sféře nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ pozemky pro bydlení;
- ❑ pozemky pro výrobu.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ změna způsobu funkčního využití – druhu občanské vybavenosti u stávajících ploch občanské vybavenosti;
- ❑ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby;
- ❑ stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- ❑ plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- ❑ přípustné jsou budovy maximálně o třech nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou (nad 10°) zachovávající charakter převažující zástavby obce;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - respektovat výškovou hladinu sousední zástavby;
  - max. výška hřebene budov je stanovena na 15 m nad terénem;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,4 pro zastavitelné plochy;
  - min. index zeleně 0,3 pro zastavitelné plochy;
  - ve stabilizovaných (stavových) plochách není stanoven max. index zastavěného území a min. index zeleně.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
**OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**  
(subtyp §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy staveb a zařízení převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky staveb a zařízení občanského komerčního vybavení, pokud nejsou uvedeny jako nepřípustné;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

- ❑ pozemky pro bydlení;
- ❑ pozemky hřbitovů;
- ❑ pozemky pro výrobu;
- ❑ pozemky pro výstavbu logistických hal;
- ❑ využití pozemků, umístění staveb a zařízení nesouvisející s hlavním.

Podmíněně přípustné využití:

- ❑ pozemky skladování za podmínky, že jsou doplňkovým využitím.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- ❑ plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - zástavba bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemního podlaží + podkroví a zároveň musí být respektována maximální výška staveb 9 m (od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po hřeben střechy);
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území) **mimo plochu Z14:**
  - max. index zastavění území 0,5;
  - min. index zeleně 0,3;
- ❑ pro plochu **Z14** se stanovují následující specifické podmínky:
  - přízemní stavby s maximální výškou staveb 8 m (od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po hřeben střechy);
  - maximálně dvě hlavní stavby s maximální zastavěnou plochou 450 m<sup>2</sup> (pro každou stavbu);
  - maximálně tři vedlejší stavby s maximální zastavěnou plochou 500 m<sup>2</sup> (součet všech vedlejších staveb);
  - maximálně tři přístřešky s maximální zastavěnou plochou (pravoúhlý průmět obvodu střešní konstrukce) 600 m<sup>2</sup>;
  - min. index zeleně 0,3.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
**OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT**

(subtyp §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení ve sféře tělovýchovy a sportu;
- ❑ plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ plochy související s hlavním využitím jako doprovodný servis např. stravovací a ubytovací služby; tyto funkce nesmí převýšit 25 % podlažní plochy objektů.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ výroba a skladování.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:

- ❑ plochy související drobné občanské vybavenosti;
- ❑ plochy bydlení pro správce tělovýchovných a sportovních zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- ❑ plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - zástavba bude vždy řešena s výškovým limitem do 12 m;
  - výška zastřešení sportovních hal je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na obec a podmínkou povolení, je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. index zastavění území 0,3;
  - min. index zeleně 0,4.

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

**PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

(subtyp §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ bydlení;
- ❑ výroba a skladování;
- ❑ individuální rekreace.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
**ZU ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

(subtyp §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství;
- ❑ plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a v zastavitelných plochách (veřejná zeleň);
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ bydlení;
- ❑ výroba a skladování;
- ❑ rekreace.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:

- ❑ pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinn. rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

## ZELEŇ

**ZZ ZELEŇ - ZAHRADY A SADY**

(§3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

**Přípustné využití:**

- ❑ hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně;
- ❑ vodohospodářské stavby;
- ❑ výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;
- ❑ dětská hřiště;
- ❑ pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ bydlení;
- ❑ výroba a skladování;
- ❑ občanská vybavenost.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:**

- ❑ není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:**

- ❑ výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m<sup>2</sup>;
- ❑ na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit:
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
  - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
  - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;
  - bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

## ZELEŇ

**ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

(§3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky veřejných prostranství a veřejné sídelní zeleně;
- ❑ pozemky prvků ÚSES;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury nebo nadmístního významu.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím nebo podmíněně přípustným využitím;
- ❑ stavby a zařízení větrných a fotovoltaických elektráren.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:**

- ❑ pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství, realizace drobných sportovišť, dětských hřišť, apod. za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinn. rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - pro stavby a zařízení podmíněně přípustného využití ÚP stanovuje maximálně 1 nadzemní podlaží;
  - pro podmíněně přípustné stavby nad 25 m<sup>2</sup> doporučuje ÚP požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
**SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

(subtyp §8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ území pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba), popř. služeb.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky pro rodinnou rekreaci;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ stavby pro chovatelské a pěstitelské zázemí, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- ❑ pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušné provozy;
- ❑ pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m<sup>2</sup>.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby;
- ❑ další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například pozemky pro občanské vybavení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ❑ dostavby proluk a nezastavěných ploch v plochách stabilizovaných jsou přípustné pouze za předpokladu, že nedojde k takovému narušení urbanistické koncepce a kontextu lokality a záboru veřejných prostranství, které by negativně ovlivnilo kvalitu dotčeného prostředí;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - zástavba musí respektovat výškovou hladinu a charakter současné zástavby;
  - maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví se šikmou střechou se sklonem 30° až 45°, střechy polovalbové a sedlové s pálenou krytinou, zachovávající charakter převažující zástavby obce. Zároveň musí být respektována maximální výška staveb 9 m (od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po hřeben střechy);
  - u doplňkových staveb (garáží) je přípustná rovná střecha;
  - u polyfunkčního objektu v ploše Z10 je přípustná kombinace šikmého zastřešení a ploché střechy;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD nebo polyfunkční objekt se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>;
  - max. 1 bytová jednotka (byt) na 1 stavbu pro nové stavby pro bydlení i polyfunkční objekt;



- u stávajících staveb pro bydlení je přípustný počet zkolaudovaných BJ ke dni nabytí účinnosti územního plánu;
- max. index zastavění území 0,4;
- min. index zeleně 0,4 pro pozemky pro bydlení;
- min. index zeleně 0,2 pro pozemek polyfunkčního objektu v polyfunkčním území;
- min. 50 % hrubé podlažní plochy polyfunkčního objektu v polyfunkčním území musí být využito pro veřejné občanské vybavení.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**DS DOPRAVA SILNIČNÍ**

(subtyp §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací;
- ❑ pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky;
- ❑ plochy garáží a parkingů;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky ostatních veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ není stanoveno.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinn. rázu:**

- ❑ je přípustné umísťovat protihluková opatření podél dálnice D8;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní;
  - dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**DD DOPRAVA DRÁŽNÍ**

(subtyp §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ samostatně vymezené plochy drážní dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky staveb a zařízení železniční sítě (dráhy, vlečky);
- ❑ pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště a plochy doprovodné a izolační zeleně;
- ❑ stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty;
- ❑ provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky ostatních veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

- ❑ stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím;
- ❑ stavby a zařízení větrných a fotovoltaických elektráren.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ změny způsobu využívání drážních pozemků, přestavby a úpravy bývalých drážních staveb na stavby pro rekreaci a bydlení za podmínky, že tyto změny nebudou v rozporu s veřejným zájmem v oblasti železniční dopravy a že nedojde ke snížení kvality životního prostředí a funkce bydlení nebo rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany kraj. rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - výška je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na město a podmínkou realizace je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

**TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

(subtyp §10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení na vodovodech, na kanalizacích, na energetických sítích, na telekomunikačních zařízeních.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- ❑ pozemky související dopravní infrastruktury;
- ❑ pozemky zeleně.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

**TE ENERGETIKA**

(subtyp §10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení na energetických sítích, na elektronických komunikačních sítích a zařízeních odpadového hospodářství a stavbách ke snižování ohrožení živelními nebo jinými pohromami.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- ❑ pozemky související dopravní infrastruktury;
- ❑ pozemky malých vodních ploch a toků;
- ❑ pozemky zeleně.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinn. rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

**VL VÝROBA LEHKÁ**

(subtyp §11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, kde negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu;
- ❑ stavby pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení;
- ❑ prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ komerční občanská vybavenost a služby;
- ❑ specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování a nezbytně nutné ubytovací zařízení (byt správce objektu);
- ❑ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m<sup>2</sup>;
- ❑ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;
- ❑ jakékoliv bydlení, s výjimkou služebních a pohotovostních bytů;
- ❑ samostatné skladovací haly a areály;
- ❑ stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- ❑ plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- ❑ vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku;
- ❑ areál bude oplocen do výše max. 2 m;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 9,5 m od rostlého terénu;
  - střecha šikmá;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. plocha zastavění jedním stavebním objektem se stanovuje na 2000 m<sup>2</sup>;
  - max. index zastavění území 0,4;
  - min. index zeleně 0,3 (prioritně pro výsadbu dřevin keřového a stromového patra).

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

**VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

(subtyp §11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy pro stavby zemědělské, lesnické a rybářské výroby a přidružené drobné výroby.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné;
- ❑ zřízení jedné bytové jednotky jako související využití pro správce objektu;
- ❑ zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m<sup>2</sup>;
- ❑ stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;
- ❑ stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:**

- ❑ čerpací stanice pohonných hmot.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- ❑ plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné;
- ❑ výšková regulace zástavby:
  - nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10 m od rostlého terénu;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - max. plocha zastavění jedním stavebním objektem se stanovuje na 2000 m<sup>2</sup>;
  - max. index zastavění území 0,4;
  - min. index zeleně 0,3 (prioritně pro výsadbu dřevin keřového a stromového patra).

## PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

**HX SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ**

(subtyp §12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy smíšené výrobní, obchodu a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro velkoobchod, případně i zařízení pro maloobchod a služby výrobní i nevýrobní.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně;
- ❑ pozemky občanské vybavenosti - restaurační a stravovací zařízení, školy a školící zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, ateliery a kulturní zařízení apod.;
- ❑ plochy zeleně, malé vodní toky a plochy.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- ❑ individuální pozemky pro rodinné domy;
- ❑ bytové domy;
- ❑ ubytovny;
- ❑ čistě monofunkční objekty ubytovacího zařízení (hotely, motely, penziony);
- ❑ veškeré bydlení a ubytování v severní části plochy Dolního zámku .

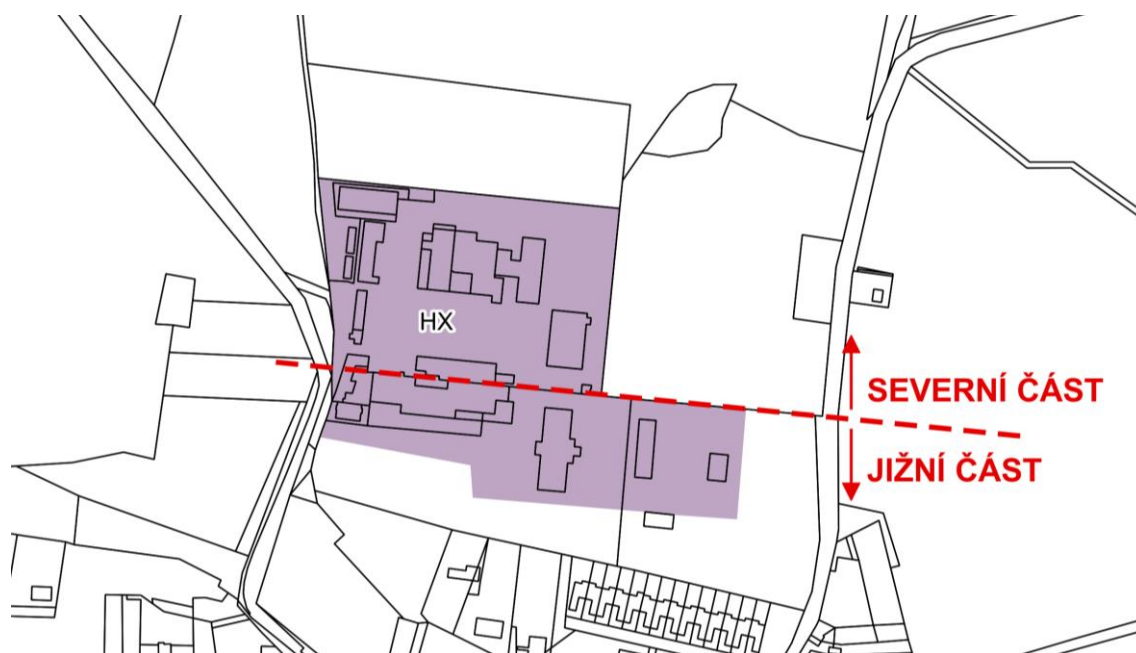
Podmíněně přípustné využití:

- ❑ pozemky pro bydlení a ubytovací zařízení a přechodné ubytování (pro zaměstnance, hosty areálu Dolního zámku) za podmínky, že neznemožní hlavní využití a splní hygienické podmínky;
- ❑ pozemky těžké výroby za podmínky, že nesníží kvalitu obytného prostředí v jeho návaznosti;
- ❑ pozemky pro skladové objekty jako doplňkové využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - respektovat kulturní dominantu Dolního zámku;
  - maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví;
  - maximální výška nových objektů je 9,5 m (od nejnižšího místa přilehlého terénu), u stávajících objektů je nutné dodržet jejich max. výšku a v případě jejich stavebních úprav, rekonstrukcí apod. stávající objekty dále nenavýšovat;
- ❑ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - u stávajících staveb pro bydlení je přípustný počet zkolaudovaných BJ ke dni vydání územního plánu;
  - min. index zeleně pro severní část plochy Dolního zámku 0,2;
  - min. index zeleně pro jižní část plochy Dolního zámku 0,4;





Obr. 1 Návrh rozdělení plochy HX Dolního zámku pro koeficient zeleně

- max. index zastavění území 0,4;
  - max. zastavěná plocha pro jeden nový objekt (hmotu) 3 000 m<sup>2</sup>;
  - u stávajících objektů, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je užívat, opravovat apod., nebude překročena jejich maximální zastavěná plocha o více než 25 %;
- u stávajících objektů jižní plochy bývalého statku je stanoveno zachovat objem a tvar střech stávajících staveb;
  - u plochy Dolního zámku bude tvar střech, vzhledem k návaznosti na kulturní památku, respektovat tuto hodnotu tak, aby tvořila dominantu plochy HX.

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

**WT VODNÍ PLOCHY A TOKY**

(subtyp §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití - za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny (vodohospodářské plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu).

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky prvků ÚSES.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:**

- ❑ pozemky provozních staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:**

- ❑ není stanoveno.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**AZ ZEMĚDĚLSKÉ**

(subtyp §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy pro převažující zemědělské využití (zemědělské pozemky včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav).

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky zemědělského půdního fondu;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky zeleně a prvků ÚSES.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:**

- ❑ pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:**

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní tj. s 1 nadzemním podlažím;
  - max. plocha zastavění jedním stavebním objektem se stanovuje na 500 m<sup>2</sup>.

## PLOCHY LESNÍ

**LE      LESNÍ**

(subtyp §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy pro převažující využití pozemků pro les.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- ❑ pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:
  - případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní tj. s 1 nadzemním podlažím.

## PLOCHY PŘÍRODNÍ

**NP PŘÍRODNÍ**

(subtyp §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ❑ plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ucelených území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a biokoridorů.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- ❑ umístění mobiliáře u veřejných komunikací (lavičky, odpadkové koše, informační systém apod.).

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinn. rázu:

- ❑ není stanoveno.

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**MN SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

(subtyp §17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

**Hlavní využití:**

- ❑ plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní, u kterých s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění na tyto plochy;
- ❑ pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- ❑ pozemky zemědělského půdního fondu;
- ❑ pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

**Přípustné využití:**

- ❑ pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů;
- ❑ pozemky zeleně a prvků ÚSES;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné.

**Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:**

- ❑ pozemky staveb a zařízení pro zemědělství, lesní a vodní hospodářství.

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:**

- ❑ max. plocha zastavění jedním stavebním objektem se stanovuje na 500 m<sup>2</sup>;
- ❑ stavby o max. 1 nadzemním podlaží.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ÚP vymezuje tyto **veřejně prospěšné stavby (VPS)**:

KÓD VPS	Katastrální území	Popis
VO1	Panenské Břežany	k umístění plochy Z3 pro veřejnou infrastrukturu (občanské vybavení)
VO2	Panenské Břežany	k umístění plochy Z5 pro tělovýchovu a sportovní zařízení
VO3	Panenské Břežany	k umístění plochy Z9 pro tělovýchovu a sportovní zařízení
VD3	Panenské Břežany	k rozšíření stávající pozemní komunikace
VD4	Panenské Břežany	k propojení navrhovaných ploch pro bydlení
VD5	Panenské Břežany	k propojení stávající komunikace a ploch rekreace
VD7	Panenské Břežany	k propojení navrhovaných ploch občanského vybavení pro sport a tělovýchovu
VD8	Panenské Břežany	k vybudování obslužné komunikace stávajících ploch pro bydlení a územní rezervy
VD-D201	Panenské Břežany	k umístění vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice (Drážďany)
WD1	Panenské Břežany	k umístění navržené cyklostezky CS2
WD2	Panenské Břežany	k umístění navržené cyklostezky CS1

Tab. 7 VPS pro vyvlastnění

ÚP vymezuje tato **veřejně prospěšná opatření (VPO)**:

KÓD VPO	katastrální území	Popis
VR1	Panenské Břežany	ke zvýšení retenčních schopností na přechodu ploch bydlení a volné krajiny
VR3	Panenské Břežany	ke zvýšení retenčních schopností na přechodu ploch bydlení a rekreace a volné krajiny
VR4	Panenské Břežany	ke zvýšení retenčních schopností na přechodu ploch rekreace a volné krajiny
VR6	Panenské Břežany	ke zvýšení retenčních schopností na přechodu ploch zastavěného území a zastavitelných ploch a volné krajiny
VU1	Panenské Břežany	k zajištění funkčnosti RBK 1132
VU2	Panenské Břežany	k vymezení prvku LBC 21 a zajištění funkčnosti a provázanosti RBK 1132
VU3	Panenské Břežany	k vymezení prvku LBK 36
VU4	Panenské Břežany	k vymezení prvku LBK 20
VU6	Panenské Břežany	k vymezení prvku LBK 9

Tab. 8 VPO pro vyvlastnění

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

KÓD VPS	Katastrální území	Popis
WD 1	Panenské Břežany	k umístění navržené cyklostezky CS2
WD 2	Panenské Břežany	k umístění navržené cyklostezky CS1

Tab. 9 VPS pro předkupní právo

- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla v ÚP stanovena.

- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP vymezuje tyto územní rezervy:

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	Podmínky pro prověření budoucího využití	orientační výměra [ha]	zdroj
R2	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Podmínkou pro prověření umístění je kompletní zastavění ploch bydlení. Prověření umístění pásu zeleně na přechodu zástavby a volné krajiny.	0,81	Právní stav po změně č.2 ÚPO
R5 (DS201)	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	Koridor pro rozšíření dálce D8 ve vzdálenosti 20 m vně od tělesa dálnice tam, kde je to umožněno.	8,85	nový návrh

Tab. 10 Územní rezervy

- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Návrh ÚP nevymezuje plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie.



**I) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

- a) Návrh ÚP vymezuje plochu **RP2 na žádost** v rozsahu plochy **Z10 a CNU7** viz Výkres základního členění území (I.1).
- b) Návrh ÚP vymezuje plochu **RP3 z podnětu, pro kterou je stanovena lhůta pro vydání 6 let. Je vymezena** v rozsahu plochy areálu Dolního zámku viz Výkres základního členění území (I.1).
- c) Návrh zadání regulačního plánu **RP2:**

*1. Vymezení řešeného území*

Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno v rozsahu plochy Z10 a části koridoru dopravní infrastruktury KD7, na pozemcích parc. č. 48/1, 48/4, 48/6 a 48/9 k.ú. Panenské Břežany a je zobrazeno ve Výkrese základního členění (I.1).

*2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- Bydlení;
- Občanského vybavení;
- Veřejných prostranství;
- Sídlní zeleně;
- Dopravní a technické infrastruktury.

*3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy o maximálně 2 nadzemních podlaží. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro SMÍŠENÉ FUNKCE VENKOVSKÉHO CHARAKTERU. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

*4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

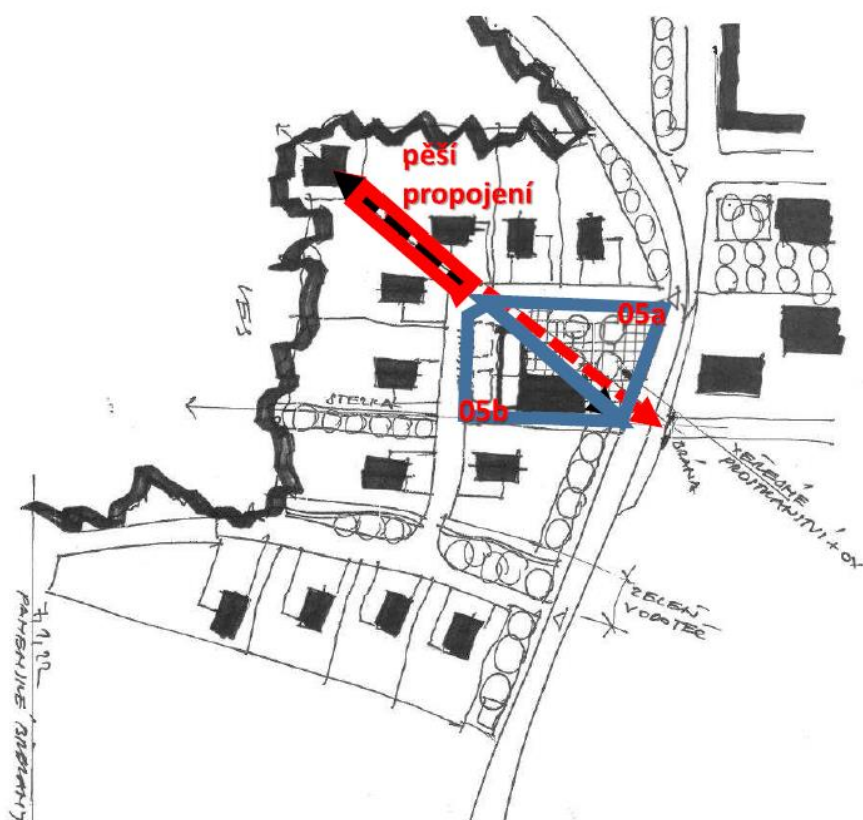
Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- Dolní zámek č.p. 50 vč. celého areálu (nemovité kulturní památky);
- urbanisticky a krajinářsky hodnotný prostor kulturní krajiny mezi areálem Dolního zámku a lesními pozemky vč. hájovny.

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen kulturní krajinou v přímém kontaktu s areálem Dolního zámku.

Budou splněny požadavky památkové péče:

- Architektonické řešení zástavby, která má vzniknout na parcelách 48/4, 48/6 a 48/1, bude v budoucnu v rámci územního a stavebního řízení, konzultována se zástupci orgánů památkové péče.
- Bude vytvořeno veřejné prostranství – stezka (pěší propojení) mezi plochami bydlení tak, aby mezi hájovnou a Dolním zámek, resp. v ose věžičky hájenky a historické brány Dolního zámku byla trvale zajištěna pohledová vazba viz Obr. 2.
- Bude nově vytvořeno v severovýchodní části veřejné prostranství, viz Obr. 2, v ploše „05a“. Plocha „05b“ bude řešena jako polyfunkční plocha veřejného prostranství s polyfunkčním objektem pro sport, tělovýchovu a bydlení, viz Obr. 2.



**Obr. 2 Grafická příloha k požadavkům na ochranu a rozvoj území v rámci památkové péče**

Podmínečně přípustné, v případě souladu se zájmy památkové péče, je návrh jiného typu veřejné občanské vybavenosti v polyfunkčním území.

Na severní části pozemku parc.č. 48/1 k.ú. Panenské Břežany bude zachována vzrostlá zeleň a odvodňovací rigol.

Regulační plán musí řešit navázání vstupu do zámeckého areálu s branou na nezastavěné území krajiny, urbanizace předmětné lokality musí být formulována s preferencí posouzení výškové hladiny objektů, hmotové skladby, umístění stavby a parcelace, sklonu střech, užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, prvků či typu střešní krytiny, druhů výplní otvorů a povrchů komunikací. Dále je nutné přizpůsobit měřítko a materiálové řešení oplocení jednotlivých parcel prostorovému uspořádání a členění území a okolním objektům.

#### 5. *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy.

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

Pro účely obsluhy obecních pozemků západně od zastavitelné plochy regulační plán navrhne nové dopravní řešení prostřednictvím místní komunikace.

Liniové stavby veřejné infrastruktury nesmí svým umístěním vytvářet opticky rušivé vrstvy jako je např. vedení VN, NN a veřejné osvětlení.

#### 6. *Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

#### 7. *Požadavky na asanace*

Nejsou stanoveny.

#### 8. *Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska požární ochrany staveb musí být řešeny náležitosti §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to:

- odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor,
- zdroje požární vody a jiná hasiva,
- vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením,
- přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku,
- zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany.

#### 9. *Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;

- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby elektrického vedení VN, NN a distribuční trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby veřejného osvětlení.

10. *Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

Na základě projednávání ÚP nebyl uplatněn požadavek posouzení EIA.

11. *Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi vlastníky pozemků a obcí Panenské Břežany, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.

12. *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- Hlavní výkres v měřítku 1:1 000 (výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Hlavní výkres - způsob využití pozemků a na Hlavní výkres - umístění a prostorového uspořádání staveb na pozemcích);
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 1 000.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- Koordinační výkres v M 1:1 000;
- Výkres širších vztahů v M 1:5 000;
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1:1 000.

Dokumentace regulačního plánu RP2 bude zpracována v tištěné podobě, v počtu 4 paré. Dále bude dokumentace odevzdána v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu SHP a PDF.

d) Návrh zadání regulačního plánu **RP3**:

1. *Vymezení řešeného území*

Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno v rozsahu stabilizované plochy smíšené výrobní HX a navazující plochy zeleně ZZ, které jsou součástí areálu Dolního zámku a jeho rozsah je zobrazen ve Výkrese základního členění (I.1).

## 2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- Výroby;
- Občanského vybavení;
- Veřejných prostranství;
- Sídlní zeleně;
- Dopravní a technické infrastruktury.

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

- Bydlení a ubytovací zařízení;
- Pro sport a tělovýchovu a rekreaci.

Rozdělení plochy HX na severní a jižní část a koeficienty zeleně stanovené v kapitole f) mohou být v případě potřeby regulačním plánem zpřesněny a upraveny.

## 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Charakter střech bude vzhledem k návaznosti na kulturní památku, respektovat budovu zámku tak, aby tvořila dominantu plochy HX.

U veřejných prostorů areálu bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

## 4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán zajistí ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- Dolní zámek č.p. 50 vč. celého areálu (nemovité kulturní památky);

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen kulturní krajinou s areálem Dolního zámku.

Bude zachována a podpořena osa Dolního zámku s návazností na vstupní bránu.

Urbanizace předmětné lokality musí být formulována s preferencí posouzení výškové hladiny objektů, hmotové skladby, umístění stavby a parcelace, sklonu střech, užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, prvků či typu střešní krytiny, druhů výplní otvorů a povrchů komunikací.

## 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán nově vymezí plochy účelových komunikací pro obsluhu budov areálu a plochy veřejných prostranství včetně návrhu dopravní obslužnosti staveb.

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

## 6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán v případě potřeby vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Mohou to být zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

#### 7. Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

#### 8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska požární ochrany staveb musí být řešeny náležitosti §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to:

- odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor,
- zdroje požární vody a jiná hasiva,
- vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením,
- přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku,
- zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany.

#### 9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby elektrického vedení VN, NN a distribuční trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby veřejného osvětlení.

#### 10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Na základě projednávání ÚP nebyl uplatněn požadavek posouzení EIA.

### 11. *Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi vlastníkem pozemků a obcí Panenské Břežany, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce, pokud tato situace nastane.

### 12. *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- Hlavní výkres v měřítku 1:1 000 (výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Hlavní výkres - způsob využití pozemků a na Hlavní výkres - umístění a prostorového uspořádání staveb na pozemcích);
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 1 000.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- Koordinační výkres v M 1:1 000;
- Výkres širších vztahů v M 1:5 000;
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1:1 000.

Dokumentace regulačního plánu RP3 bude zpracována v tištěné podobě, v počtu 4 paré. Dále bude dokumentace odevzdána v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu SHP a PDF.

**m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů textové části územního plánu: 56

Počet listů grafické části územního plánu 3 výkresy

I.1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

**Poučení:**

Proti Územnímu plánu Panenské Břežany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád).

.....  
Mgr. Martin Hakauf  
starosta obce